

# ***Aktuální***

# ***Zpravodaj***

*Stavebního bytového družstva  
DRUŽBA Pardubice*

*78/2017 - červen 2017*



*Jiřího Potůčka 259, Pardubice*

## Slovo předsedy (ředitele)

Několik málo dní nás dělí od proběhlého zasedání nejvyššího orgánu družstva, shromáždění delegátů. Tento nejvyšší orgán je pravidelně představenstvem družstva svoláván na jarní zasedání, hned poté, kdy družstvo dokončí administrativní záležitosti spojené s roční účetní závěrkou.

V souladu se stanovami nejvyšší orgán družstva na svém zasedání projednal a schválil, mimo jiné, roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2016, včetně navrhovaného rozdělení zisku přídělem do statutárních fondů družstva.

Členové nejvyššího orgánu obdrželi základní informace o našem bytovém družstvu, předem, společně s pozvánkou včetně zprávy auditora. Z pověření představenstva jsem podrobně okomentoval údaje obsažené v roční závěrce za družstvo, jako celek i samostatně za část správy a provozu družstva, bez údajů bytového hospodářství. Ve svém projevu jsem připomněl i některé skutečnosti obsažené ve výroční zprávě popisující podrobně činnosti družstva konané v loňském roce.



Z uváděných údajů si dovoluji ve stručnosti připomenout, že naše družstvo spravuje přes 10 000 bytů, přičemž více než 84 % bytového fondu je převedeno do osobního vlastnictví bydlících. V souvislosti s těmito převody vznikly samostatné ekonomicky právní subjekty společenství vlastníků (SVJ), kde družstvo pro 253 takto vzniklých společenství vykonává, na základě smlouvy, správu.

## Aktuální Zpravodaj

Hlavním cílem družstva je a nadále zůstává poskytování kvalitních služeb souvisejících se správou bytového fondu, který jednak vlastníme i toho, který netvoří majetkovou strukturu družstva.

V 57. roce naší existence zajišťujeme poskytování služeb organizačně právních, ekonomických a účetnických a techniko provozních 44 vlastními zaměstnanci. V polovině volebního období stávajícího statutárního orgánu družstva, které máme za sebou, dohlíží nad veškerou činností a kontrolou 7 členné představenstvo a 5 členná kontrolní komise.

Družstvo je z hlediska ekonomiky na solidní úrovni a finančně stabilizované, plní všechny své závazky vůči státní správě. Udržení tohoto stavu vyžaduje stále pozornosti všech zúčastněných, jak ze strany zaměstnanců, tak i členů statutárního orgánu.

S přáním pěkného léta a dovolených

*ING. MIROSLAV VÁŇA, předseda představenstva*

### **Shromáždění delegátů dne 8. 6. 2017**

Shromáždění delegátů, nejvyššího orgánu družstva, bylo představenstvem svoláno na den 8. 6. 2017 a konalo se od 16 hodin v salóncu restaurace „Na Palubě“ v Pardubicích – Polabinách 2.

Celkem bylo pozváno všech 39 zvolených delegátů, skutečně se jednání zúčastnilo 30 delegátů, což představovalo účast 76,9 % a shromáždění tedy bylo schopné se usnášet. Na programu jednání bylo projednání a schválení pravidelných a zásadních dokumentů a materiálů pro činnost družstva, tj. zprávy představenstva o činnosti a hospodaření – výroční zprávy družstva za rok 2016, kterou přednesl předseda představenstva Ing. Miroslav Váňa, zprávy kontrolní komise o činnosti za uplynulé období přednesené jejím předsedou Bohumilem Koutem, schválení roční účetní závěrky za rok 2016 včetně rozdělení zisku a schválení výroční zprávy družstva za rok 2016. Netradičním bodem programu bylo projednání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení člena družstva podané Mgr. Karlem Zítkem. Ke každému projednávanému bodu byla otevřena rozprava, navrženo a schváleno usnesení.

**Shromáždění delegátů SBD Družba Pardubice** dne 8. 6. 2017 právoplatně přijalo následující usnesení:

**vzalo na vědomí:**

- zprávu představenstva o činnosti a hospodaření družstva – výroční zprávu družstva za rok 2016,
- zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění,

**schválilo:**

- výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2016,
- řádnou účetní závěrku družstva za rok 2016,
- rozdělení čistého zisku družstva za rok 2016 ve výši Kč 307 tis. (tj. po splnění všech daňových povinností), a to do zajišťovacího fondu družstva Kč 207 tis. a do sociálního fondu družstva Kč 100 tis.,

**zamítlo:**

- námitky proti rozhodnutí představenstva č.199/23 ze dne 21. 11. 2016 o vyloučení člena družstva podané Mgr. Karlem Zítkem,

**potvrdilo:**

- rozhodnutí představenstva č.199/23 ze dne 21. 11. 2016 o vyloučení člena družstva Mgr. Karla Zítka.

Stejně jako jiné roky je také letos součástí obsahu dnešního AZ Zpravodaje příspěvek „hospodaření družstva v roce 2016“, který podrobněji rozvádí ekonomickou situaci družstva.

Závěrem mohu konstatovat, že jednání shromáždění delegátů mělo jak po obsahové, tak i po organizační stránce, hladký průběh. Děkuji všem zúčastněným delegátům za projev jejich vůle a názoru při hlasování, za příspěvky a vystoupení v rozpravách a diskusi, členům představenstva a kontrolní komise, ale i zaměstnancům správy družstva za řádné zajištění průběhu zasedání nejvyššího orgánu družstva.

Ověřený zápis o průběhu jednání bude zaslán všem zvoleným delegátům a zveřejněn na informační desce družstva.

*ING. MILAN ŽÁK, vedoucí oddělení organizačně právního*

## **Hospodaření družstva v roce 2016**

Konec loňského roku a začátek letošního znamenal pro družstvo, jako každoročně, přípravu veškerých činností vedoucích mimo jiné k sestavení roční účetní závěrky, jejíž součástí jsou výkazy „Rozvaha“ a „Výsledovka“ družstva, včetně přílohy k účetní závěrce.

Zrealizovány byly veškeré inventarizace, jak fyzické, tak dokladové, zpracováno bylo množství výpočtu, rozborů a statistických výkazů majících vazbu na hodnocení hospodaření družstva roku 2016. Předběžné výsledky hospodaření byly zpracovány počátkem února a staly se součástí jednání ekonomické komise před jednáním únorového zasedání představenstva družstva. Ze zpracovaných předběžných výsledků bylo zřejmé, že plánované ukazatele hospodaření roku 2016 budou splněny.

Finální zpracování roční účetní závěrky, která je součástí výroční zprávy sestavené z podkladů odborných útvarů družstva, se uskutečnilo v březnu. Dne 30. března 2017 vydala auditorka zprávu „bez připomínek“ určenou členům družstva o ověření účetní závěrky.

Dosažené výsledky za rok 2016 byly před samotným předložením nejvyššímu orgánu družstva, shromáždění delegátů, které bylo svoláno na čtvrtek dne 8. června 2017 projednány, jak ekonomickou, tak kontrolní komisí družstva a jejich vyjádření bylo předloženo představenstvu družstva na program jednání konaného dne 18. dubna 2017. Těmito „orgány“, které se hodnocením hospodaření družstva zabývají v průběhu roku několikrát, bylo hospodaření družstva v roce 2016 hodnoceno jako stabilní.

Pro dokumentaci celkových výsledků hospodaření družstva, tj. samozřejmě včetně samospráv, uvádíme jen několik čísel:

- zisk družstva před zdaněním	Kč	618 tis.
- daň z příjmu za družstvo	Kč	311 tis.
- zisk družstva po zdanění, k rozdělení	Kč	307 tis.

## Aktuální Zpravodaj

Číselné údaje, včetně komentáře, charakterizující činnosti družstva obdrželi delegáti společně předem s pozvánkou na jednání, na kterém roční účetní závěrku, včetně rozdělení zisku po zdanění schválili.

Nyní už jenom družstvo zveřejnění účetní závěrku v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem pobočkou v Pardubicích a na svých www. stránkách družstva. Finančnímu úřadu bude zasláno přiznání k dani z příjmu právnických osob s vyčíslenou daňovou povinností družstva za rok 2016. Těmito posledními úkony udělá družstvo pomyslnou tečku za hospodářským rokem 2016.

*MARTA PAJLOVÁ, ekonomický náměstek*

### **Plísně a houby na zateplených fasádách**

Masivní výskyt řas a plísní se na zateplených fasádách může objevit už v prvních letech po realizaci zateplení a nemusí mít přitom souvislost s nekvalitním materiálem či špatnou skladbou zateplovacího systému. Pro jejich růst stačí dostatečná vlhkost, která na fasádě vzniká deštěm a orientací zdí na neosluněnou stranu, tak především kondenzací vlhkosti na povrchu fasády. Provedená izolace navíc eliminuje únik tepla zevnitř domu a vlhkost tak nemá co vysušovat. To vše k růstu mikroorganismů zdárně přispívá, a vy jen pozorujete, jak nedávná investice do opravy domu absolutně neodpovídá vašemu očekávání. Čistá fasáda = zdravá fasáda. Mechy, řasy, houby, lišejníky, plísně a jiné organické nečistoty se usazují především na stěnách domů, které jsou orientované na sever nebo západ, a na domech stojících v blízkosti zeleně, vodní plochy a ve vyšší nadmořské výšce, kde je nižší teplota. Zkrátka tam, kam nedosáhne slunce a teplo, roste tento ošklivý a nezdravý zelený povlak. Neodstraněné řasy a plísně pak postupně vrůstají do štěrbin a změnou svého objemu mohou fasádu zásadně narušit. Plísně samotné jsou navíc silným alergenem. K opět čisté a zdravé fasádě vede jen jedno řešení – umýt.





## Proč umýt fasádu?

Hlavním důvodem je Vaše zdraví! Důležitou skutečností však je, že spory hub a plísní se mohou šířit z venkovního ovzduší do vnitřních obytných částí domů i při větrání. U plísní napadeného domu byl proveden mykologický rozbor omítky, při němž byla prokázána vysoká koncentrace plísní a přítomnost dalších mikroorganismů - tj. bakterií a kvasinek ve vysokých koncentracích. Na základě provedených rozborů akreditovanou laboratoří byla zjištěna inhalace až 5000 spor na 1 m<sup>2</sup>, která může u „vnímavých“ jedinců způsobovat alergická onemocnění. Na napadenou fasádu se zpravidla aplikují fungicidní čisticí prostředky, které se nechají působit cca 30 minut. Po uplynutí této doby jsou řasy a plísně zlikvidované (zčernají a nežijí). Následně se na fasádu aplikuje saponát a fasáda se čistí nízkým tlakem vody. Saponát odstraní zbývající mastnoty a špínu na fasádě. Konečná fáze po vyčištění fasády je celkový oplach vodou. Tím se vyčištěná fasáda zneutralizuje. Poslední důležitým krokem je aplikace protiplísňového prostředku a hydrofobní impregnace, na který specializované firmy dávají záruka až 5 let.



## Jak dlouho mytí fasády trvá?

Podle dosavadních zkušeností z uskutečněných realizací trvá umytí fasády například o ploše cca 5000 m<sup>2</sup> (včetně prevence a hydrofobizace) v průměru jeden týden a to, za předpokladu příznivého počasí. Ve většině případů specializované firmy používají hydraulických plošin. V některých nezbytných případech i horolezeckou techniku. V květnu tohoto roku byla například umyta fasáda bytového domu Lonkova 481-6 v Pardubicích. Jedná se o poměrně veliký panelový dům se 166 byty. Realizace probíhala za ideálních klimatických podmínek v dokonalé součinnosti se samosprávou tohoto bytového domu (p. Pecháčková, p. Pácalt). Práce byly zahájeny 15. 5. 2017 v 7.00 ráno a skončily dne 17. 5. 2017 v odpoledních hodinách.

JAROSLAV VAŠATA, technik

## **Změna sjednaného výkonu dvousložkové ceny tepelné energie – EOP a.s.**

Dne 31. 5. 2017 proběhlo na družstvu jednání s paní Renatou Mervartovou ze společnosti Elektrárny Opatovice a.s. (dále jen dodavatel). Předmětem jednání bylo podání informace o způsobu stanovení dvousložkové ceny za spotřebu tepelné energie. Dvousložková cena se skládá ze stálých a proměnných nákladů. Proměnné náklady se účtují za odběr tepla naměřený na certifikovaných měřicích odběrného místa v měrných jednotkách = GJ. Stálé náklady jsou účtovány dle sazby za výkon v kW. Výše sjednaného výkonu je uvedena v obchodních smlouvách o odběru tepelné energie a případné změny lze dojednat formou dodatku k stávajícím smlouvám a to vždy do 30. 9. každého roku s platností od 1. 1. následujícího roku.

O případnou změnu výkonu musí vždy požádat odběratel (odběratelem je v tomto článku myšleno družstvo) tepelné energie a to v rozmezí měsíců duben až srpen daného roku. Dodavatel tepelné energie k zhodnocení požadavku na změnu výkonu použije odečtené maximální hodnoty zimních měsíců za prosinec, leden, únor. Z naměřených hodnot jsou vyloučeny hodnoty, které se výrazně liší od ostatních hodnot, aby neskreslovaly výsledek měření. Výkon je mimo klimatických podmínek závislý na regulaci vytápění a způsobu využití celého objektu. Odběrné směšovací stanice, dále jen OSS, mohou být v majetku dodavatele tepla nebo v majetku odběratele. V případě, že je OSS v majetku dodavatele, může provést regulaci výše výkonu odstraněním nočního útlumu nebo prodloužením nájezdové rampy. U dodávky tepla z tzv. čtyř trubky lze instalovat omezovače výkonu. Pokud je OSS v majetku odběratele, musí se spojit s firmou, která navrhne a provede takovou úpravu v domě, aby došlo ke snížení výkonu. Pokud k výše uvedeným úpravám dojde, požádá odběratel písemně dodavatele o změnu nasmlouvané hodnoty výkonu, ale tato hodnota musí odpovídat spotřebě, nelze si vymyslet nepřiměřenou hodnotu výkonu. Překročení smluvního výkonu může dodavatel penalizovat, proto je dobré správně určit jeho výši. V každém případě tedy závisí pouze na odběrateli tepla, jakým způsobem si nastaví smluvní podmínky a jaké technické řešení zvolí pro optimální odběr tepelné energie.

U samospráv družstva prověřuje výši sjednaného výkonu družstvo. Případnou informaci k této činnosti podá p. Kuldová tel. 466752334.

*EVA KULDOVÁ, referent pojištění*

## Nabídka pronájmu nebytových prostor SBD Družba

*Od 1. července 2017 nabízíme k pronájmu nebytový prostor o výměře 148,2 m<sup>2</sup> na adrese Sladkovského 514 v 1. patře.*

*Samostatné měření energií, vlastní plynový kotel na ÚT. Zkolaudováno jako rehabilitace - není podmínkou, rekolaudace možná.*



*Dále nabízíme k pronájmu nebytový prostor o velikosti 304,5m<sup>2</sup> na adrese Čacké 1725, Pardubice.*

*Samostatné měření energií a plynový kotel na ÚT. Volný ihned.*



Prohlídku výše uvedených prostor možno domluvit na telefonu :

Ing. Ilona Marková 723 755 222  
Ivan Růžička 607 262 471



